

# Gemeinde Sachsenkam



## Bebauungsplan Nr. 4

### "Gebiet an der Reutbergstraße"

#### 4. Änderung / Erweiterung

## Begründung

Fassung vom: 01.04.2021

Entwurf und Planung:  
Beham Architekten  
Einöd 7, 83623 Dietramszell, Tel. 08027 / 413  
E-Mail: [info@beham-architekten.de](mailto:info@beham-architekten.de)  
Homepage: [www.beham-architekten.de](http://www.beham-architekten.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>3</b>
1.1	Anlass der Planung	3
1.2	Lage im Stadtgebiet	3
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur	3
1.2.2	Orts- und Landschaftsbild	3
1.2.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	3
1.2.4	Altlasten, Beschaffenheit Baugrund	3
<b>2.</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>3</b>
2.1	Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)	3
2.1.1	Regionalplan Oberland (Region 17)	3
2.1.2	Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP)	3
2.2	Naturschutz	3
2.3	Wasserschutz	3
<b>3.</b>	<b>Ziele dieses Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
3.1	Siedlungsentwicklung	4
3.1.1	Erschließung	4
3.1.2	Ortsbild, Landschaftsbild	4
3.2	Landschaftsplanung	4
<b>4.</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>4</b>
4.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	4
4.2	Bauweise	4
4.3	Gestaltung	5
4.3.1	Dächer	5
4.4	Grün – und Freiflächen	5
<b>5.</b>	<b>Erschließung</b>	<b>5</b>
5.1	Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz	5
5.2	Planstraßen	5
<b>6.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>5</b>
6.1	Schmutzwasser	5
6.2	Niederschlagswasser	5
6.3	Brandschutz	5
6.4	Abfallbeseitigung	5
6.5	Versorgungsanlagen	5
6.6	Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz	6
<b>7.</b>	<b>Naturschutz und Landschaftspflege</b>	<b>6</b>
7.1	Allgemeines	6
7.2	Artenschutz	6
<b>8.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>6</b>
<b>9.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>6</b>
<b>10.</b>	<b>Anlagen / Sonstiges</b>	<b>6</b>
<b>11.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>7</b>

## **1 Allgemeines**

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist das Baugesetzbuch (BauGB).

### **1.1 Anlass der Planung**

Anlass für die Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes ist ein Planerfordernis nach § 1 Abs. 3 BauGB. Die Änderung / Erweiterung des Bebauungsplanes "Gebiet an der Reutbergstraße" erfolgt mit dem Ziel den Planbereich unter dem Aspekt des geforderten sparsamen Umgangs mit Grund und Boden nachzuverdichten unter gleichzeitiger Berücksichtigung einer städtebaulichen Entwicklung, die dem Ortskern des Dorfes Sachsenkam gerecht wird.

### **1.2 Lage im Gemeindegebiet**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 1,66 ha und befindet sich im Zentrum des Dorfgebietes. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 201, 255/4, 205, 203, 198, 198/1, 197, 194, 210/1, 186/10, 195, 186/2, 207/1, 207/2, 207/3 bis 207/10, 207/11, 207/12, 214/1, 189/1, 191, 191/1, 189, 190, 188, und 187 der Gemarkung Sachsenkam.

#### **1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur**

Das Plangebiet liegt nahe dem Ortskern und wird erweitert in Richtung Nordosten.

#### **1.2.2 Orts- und Landschaftsbild**

Der Bereich ist geprägt von Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser), von im Gebiet zulässigen Gewerbestrukturen und von Gemeinbedarfsnutzungen wie Kindertagesstätte, Rathaus und Bauhof.

Bedingt durch die Zentrums Lage hat die Planung keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Um die gebietstypische Maßstäblichkeit der Bebauung zu bewahren werden die Bauflächen ausweisungen zwar in kleinteiliger Form ausgewiesen, jedoch unter Berücksichtigung, dass eine möglichst hohe Flexibilität im Rahmen der Realisierung ermöglicht wird, bei gleichzeitiger Regelung eines verträglichen Nutzungsmaßes.

Festsetzungen zur Gestaltung erfolgen nur in geringem Umfang, da wesentliche Elemente bereits in der Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Sachsenkam geregelt sind.

Auf Festsetzungen zur Höhenentwicklung des Geländes und der Baukörper wird verzichtet, da durch die schon relativ enge Bestandsbebauung die Höhen schon vorgegeben sind.

#### **1.2.3 Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit Änderungsplanung nicht relevant.

#### **1.2.4 Altlasten, Beschaffenheit Baugrund**

Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Hinweise auf Altlasten aus früheren Nutzungen liegen nicht vor. Im Kataster gemäß Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG), Stand 31.03.2002, sind keine derartigen Flächen aufgeführt. Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten oder bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, wird das Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen benachrichtigt (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Der Baugrund ist seitens der Grundstückseigentümer im Rahmen des Einzelbauantrages hinsichtlich der technischen Anforderungen an die Bebauung näher zu untersuchen.

## **2. Planerische Rahmenbedingungen**

### **2.1 Raumordnung / Landesentwicklungsprogramm (LEP)**

Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms werden in der gegenständlichen Planung beachtet und gefördert. Die Planung führt zur Verdichtung von freien Innenbereichsflächen und nimmt damit den Druck auf die Bebauung von Außenbereichsflächen.

#### **2.1.1 Regionalplan Oberland (Region 17)**

Die Gemeinde Sachsenkam liegt zwischen den Mittelzentren Bad Tölz und Holzkirchen im allgemeinen ländlichen Raum.

#### **2.1.2 Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam (FNP)**

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Sachsenkam ist das Plangebiet als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

### **2.2 Naturschutz**

Bewertung / Aussage entfällt da im Zusammenhang mit dieser Planung nicht relevant.

### **2.3 Wasserschutz**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet.

### 3. Ziele dieses Bebauungsplanes

#### 3.1 Siedlungsentwicklung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine nachhaltige, Ressourcen schonende und qualitätvolle Innenentwicklung zu erreichen.

##### 3.1.1 Erschließung

Für das Baugebiet sind keine über den Bestand hinausgehenden verkehrlichen Erschließungen erforderlich.

##### 3.1.2 Ortsbild / Landschaftsbild

Siehe hierzu Ausführungen unter Ziffer 1.2.2

#### 3.2 Landschaftsplanung

Entfällt

### 4. Städtebauliches Konzept

#### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

a) Das Baugrundstück wird in einem Teilbereich als Allgemeines Wohngebiet (WA, § 4 BauNVO) festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe und Gaststätten sind ausgeschlossen, da hierfür kein Bedarf gegeben ist. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser.

In einem weiteren Teilbereich erfolgt eine Festsetzung als Dorfgebiet (MD, § 5 BauNVO).

Diese Fläche befindet sich in einem ursprünglich als "Fläche für die Landwirtschaft" festgesetzten Gebiet in dem bereits Gewerbe vorhanden ist (Brandschutz Hartmannsegger), welches in einem WA nur ausnahmsweise zulässig wäre. Weiterhin grenzt der Bereich an ein westlich gelegenes faktisches Dorfgebiet.

b) Das zulässige Maß der Nutzung wird durch Festlegung der Grundflächen bestimmt.

Die festgelegte GR (ohne Nebenanlagen i.S.v. § 19 Abs 4 Satz 1 BauNVO) entspricht folgender tatsächlicher Verhältniszahlen gemäß § 19 BauNVO:

Baugrundstück 1 - 0,39 (0,59)

Baugrundstück 2 - 0,33 (0,60)

Baugrundstück 3 - 0,30 (0,52)

Baugrundstück 4 - 0,35 (0,57)

Baugrundstück 5 - 0,39 (0,64)

Baugrundstück 6 - 0,39 (0,63)

Baugrundstück 7 - 0,39 (0,58)

Baugrundstück 8 - 0,36 (0,54)

Baugrundstück 9 - 0,33 (0,50)

Baugrundstück 10 - 0,42 (0,56)

Baugrundstück 11 - 0,37 (0,42)

Baugrundstück 12 - 0,35 (0,53)

Baugrundstück 13 - 0,39 (0,50)

Baugrundstück 14 - 0,33 (0,59)

Baugrundstück 16 - 0,29 (0,54)

Die Angabe in Klammern gibt den Wert an, der unter Einbeziehung der Flächen für Nebenanlagen i.S. von § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO erreicht wird.

Die gemäß § 17 der BauNVO zulässigen Grundflächenzahlen, welche durch Flächen gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 50 v.H. (höchstens bis zu 0,60) überschritten werden dürfen, wird im Bereich der Bauräume 5 und 6 geringfügig überschritten. Dies ist begründet durch die besonderen Erschließungssituationen. Die zu den Bauräumen gehörenden Grünflächen mit städtebaulicher Funktion sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl nicht berücksichtigt.

c) Überbaubare Grundstücksflächen

Um den künftigen Nutzungen im Geltungsbereich Gestaltungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu gewähren, werden in den Bauräumen größtmögliche zusammenhängende Bauräume vorgesehen. Damit werden flexible Einzelplanungen ermöglicht.

d) Abstandsflächen

Die Abstandsflächen entsprechend der Gestaltungssatzung der Gemeinde Sachsenkam sind einzuhalten. Es werden keine von der Satzung abweichenden Regelungen getroffen.

e) Die maximal zulässigen Wandhöhen werden definiert als Abstand zwischen der Höhe der Geländeoberfläche im Gebäudeumgriff und dem obersten sichtbaren Gebäudeabschluss.

Die Festsetzung der Fußbodenoberkante im Erdgeschoss muss im Rahmen der Einzelbauanträge erfolgen. Bei Anträgen im Freistellungsverfahren muss die Verwaltung der Gemeinde Sachsenkam darauf achten dass in den Plänen eindeutige Angaben enthalten sind.

## **4.2 Bauweise**

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser. Dies entspricht der im Bestand vorhandenen Bauweise.

## **4.3 Gestaltung**

Um eine möglichst hohe Flexibilität und genügend Spielräume für Gestalterische und funktionale Vielfalt zu ermöglichen, wurden nur wenige notwendige Festsetzungen getroffen. Ergänzende Regelungen werden in der jüngst neu erstellten Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Sachsenkam getroffen.

### **4.3.1 Dächer**

Zulässig sind nur Satteldächer. Dies entspricht der ausschließlich im Plangebiet vorhandenen Dachform.

## **4.4 Grün- und Freiflächen**

### **4.4.1 Dorfplatz**

Bei dem Dorfplatz handelt es sich um eine im Bestand vorhandene Grünfläche mit Baumbestand und Verweilmöglichkeiten für die Allgemeinheit. Dieser Zustand soll erhalten bleiben.

### **4.4.2 Gewässer**

Bei den festgesetzten Wasserflächen handelt es sich um im Bestand vorhandene offene Fließgewässer. Die Bachläufe sind sehr charmant und für das Ortsbild wichtig.

### **4.4.3 Grünfläche nördlich der Baugrundstücksnummer 1**

Die Freifläche dient dem Grundstückseigentümer zur landwirtschaftlichen Nutzung (Bienenzucht) und sichert die Blickbeziehung zum westlich gelegenen Moorgebiet und auf den Kirchturm vom Gruppenraum der angrenzenden Kindertagesstätte aus betrachtet.

### **4.4.4 Grünfläche zwischen Baugrundstücksnummer 8 und 9**

Die Festsetzung erfolgt, um eine Höhenstaffelung der Gebäude zu erreichen die den topographischen Gegebenheiten gerecht wird.

## **5. Erschließung**

### **5.1 Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandenen Straßen gesichert.

### **5.2 Planstraßen**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die im Bestand vorhandenen Straßen gesichert

## **6. Ver- und Entsorgung**

### **6.1 Schmutzwasser**

Das Schmutzwasser wird in das bestehende öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Das gemeindliche Entwässerungssystem ist hierfür ausreichend dimensioniert.

### **6.2 Niederschlagswasser**

Unverschmutztes Niederschlagswasser aus Dachflächen wird über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt. Oberflächenwasser aus den befestigten Verkehrsflächen wird nach Vorreinigung (z.B. durch Absetzschachtanlagen) über Mulden- und/oder Rigolensysteme dem Untergrund zugeführt.

Die Mulden- und/oder Rigolensysteme können mit Sicherheitsüberläufen ausgestattet werden, welche in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet werden dürfen.

### **6.3 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung ist durch die Wasserleitung der Gemeinde Sachsenkam gesichert.

### **6.4 Abfallbeseitigung**

Die Abfall- und Wertstoffbeseitigung erfolgt durch das vom Landkreis Bad Tölz-Wolfratshausen betriebene Entsorgungsunternehmen (WGV Quarzbichl).

### **6.5 Versorgungsanlagen**

Die Versorgung des Baugrundstückes wird durch die in der Gemeinde Sachsenkam vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Für die Versorgung sind folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung: Bayernwerk AG

Wasserversorgung: Gemeinde Sachsenkam

Fernmeldeversorgung: Deutsche Telekom AG

Die Anbindepunkte werden mit den Versorgungsunternehmen abgestimmt.

Die Abstimmung erfolgt durch die Gemeinde Sachsenkam.

## 6.6 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

Schallschutz gegen Verkehrslärm:

Es wird angenommen, dass hervorgerufen durch die Planung, kein wesentlicher zusätzlicher Verkehr ausgelöst wird, weshalb auf eine lärmtechnische Untersuchung verzichtet wird.

## 7. Naturschutz und Landschaftspflege

### 7.1 Allgemeines

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt, bei dem auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden kann. Durch entsprechende Grünordnungsfestsetzungen werden dennoch die Belange des Naturschutzes gewürdigt.

### 7.2 Artenschutz

Eine floristisch artenschutzrechtliche Bedeutung des Plangebietes besteht nicht. Faunistisch artenschutzrechtlich relevant können die Siedlungsgehölze und Obstbäume sowie die bestehenden Gebäude sein, da diese von heimischen, häufig vorkommenden Vogelarten (z. B. Amsel, Buchfink, Kohlmeise, Star) als Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtstätte genutzt werden oder den Fledermäusen als Tagesverstecke dienen können.

Da es nach § 44 BNatSchG verboten ist, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sind bei Rodungsmaßnahmen und Abbruch-, Sanierungs- und Umgestaltungsarbeiten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 BNatSchG zu beachten.

## 8. Umweltbericht

Entfällt; siehe Ziffer 7.1

## 9. Flächenbilanz

Bruttobauland (entspricht dem Gebiet des Geltungsbereiches)	16.628,50 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundstücksfläche	12.203,50 m <sup>2</sup>
Netto-Grundstücksfläche	11.802,00 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	401,50 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen	347,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsflächen	4.078,00 m <sup>2</sup>

## 10. Anlagen / Sonstiges

10.1 Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 ff BauGB) sind nicht notwendig.

10.2 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung:

Die Verwirklichung der Planung wird sich nicht nachteilig auf persönliche Lebensumstände der in dem Gebiet arbeitenden und in der Nähe wohnenden Menschen auswirken. Ein Sozialplan ist daher nicht erforderlich.

## **11. Verfahren**

### 11.1 UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Diese Begründung hat der Unterrichtung der Öffentlichkeit zum Bebauungsplan in der Fassung vom 14.01.2021 in der Zeit vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 beigelegt.

### 11.2 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB)

Diese Begründung hat der öffentlichen Auslegung zum Bebauungsplan in der Fassung vom 01.04.2021 in der Zeit vom xx.xx.2021 bis xx.xx.2021 beigelegt.

Sachsenkam, den 14.01.2021  
geändert: 01.04.2021

Entwurf und Planung:

Gemeinde Sachsenkam

.....  
Sebastian Beham,  
Stadtplaner, Architekt, M.Sc.Arch.  
Beham Architekten

.....  
Andreas Rammler  
Erster Bürgermeister